

Deadline för gratis grönområde vid årsskiftet

Text: Per Nilsson

Foto: Solweig Hultén

Vi har i tidigare artiklar i Bulletinen skrivit om vad det innebär att en förening har rätt till grönområde. Vi har också informerat om den lagändring som innebär att den rätt föreningen fått i detaljplan att ta i anspråk ett grönområde som gemensamhetsanläggning utan att behöva betala ersättning till markägaren, upphävs från och med utgången av 2018.

De flesta föreningar som berörs av att rätten till gratis upplåtelse upphör har fått information om detta via brev från Lantmäteriet. Ett antal föreningar har hört av sig till REV efter att Lantmäteriets information gått ut. Några föreningar har uppgett att de inte är intresserade av att ta på sig mer ansvar än de redan har. Andra har sagt sig vara mycket intresserade av att få rätten till det som redovisats som grönområde i detaljplanen för att kunna påverka hur området sköts och för att få ett bättre skydd mot att grönområdet exploateras för ny bebyggelse.

Om föreningen har glömt att agera i frågan och årets stämma redan varit; hur gör man då? Det finns åtminstone två sätt att hantera detta. Dels kan man kalla till en extra stämma, dels kan de delägare i föreningen som vill driva frågan gå ihop och skriva på en ansökan som alltså ska ha kommit in till lantmäteriet senast den 31 december 2018. Som REV tidigare sagt är bestämmelsen om vem som har rätt att ansöka inte helt glasklar. För att helgardera sig kan både föreningen och så många som möjligt av medlemmarna skriva på ansökan. I vart fall är det dock helt klart att en enskild fastighetsägare som äger

fastighet inom detaljplanen och som kan bli delägare i grönområdet, har rätt att ansöka om förrättning.

Varför är det bra att få rätt till grönområde?

Om föreningen får rätt till grönområde så bestämmer föreningen över hur området ska skötas. Det kan ju ha stor betydelse för trivselen i området.

Alla ändringar som ska göras inom grönområdet ska godkännas av föreningen oavsett om det är markägaren eller annan som vill göra något på grönområdet. Det kan till exempel vara en ledningsägare som vill dra en kraftledning eller kabel över grönområdet. Det kan också gälla en tomtägare som via arrende – med markägarens medgivande – vill ta i anspråk en del av grönområdet närmast tomten eller som vill hugga upp en utsiktsgata.

Genom att en gemensamhetsanläggning för grönområde bildas skyddas området bättre mot framtida exploatering. Om markägaren ändå skulle få exploatera del av grönområdet genom en planändring så ska föreningen ha ersättning för att man mister del av grönområdet samt dessutom få ta del av

markägarens vinst på att marken exploateras. Några rättsfall på hur stor del av vinsten för exploatering som föreningen ska få finns ännu inte. Det finns dock exempel på lantmåteriförrättningar där vinstandelen uppgått till 50 procent.

Vilka skyldigheter kommer med rätten till grönområde?

Med rättigheter kommer också skyldigheter. Om föreningen har rätt att ta ner träd så kan föreningen också ställas till svars för att man inte tagit ner träd som kan riskera att falla över en tomt och orsaka skada där. För de som är medlemmar i REV är det då en trygghet att en ansvarsförsäkring ingår i medlemskapet

Om det finns ett öppet dike inom grönområdet så torde dock föreningen ha ansvar för att detta inte växer igen så att tomter i anslutning till diket skadas av uppdämt vatten. Detta gäller förstås inte om diket ingår i ett markavvattningsföretag. Föreningen kan dock inte ställas till svars för att vatten från naturlig avrinning från grönområdet rinner in på angränsande tomter.

Hur får ett grönområde användas?

Då gemensamhetsanläggning för grönområde bildas så är det inte en ägan-

» » »

Fortsättning från föregående sida.

derätt föreningen får utan en servitut-sliknande rätt att disponera området. Användningen blir då en gränsdragning mellan markägarens och föreningens rätt till området.

Men det kan också bli en fråga internt mellan medlemmarna om hur området får användas. I det senare fallet är det 18 § i lagen om förvaltning av samfälligheter som kan bli tillämplig. Den handlar om så kallad "främmande verksamhet". Det enda rättsfall som jag känner till som handlar om detta är en dom från Svea Hovrätt (Dom F5698-11). Där slogs det fast att det var främmande verksamhet att årligen köpa in en julgran till grönområdet för en kostnad om högst 10 000 kr.

En vanlig fråga är om det är främmande verksamhet att anlägga lekplats, bollplan, boulevard eller liknande på grönområdet och lantmäteriförrättningen

inte säger annat än "grönområde". Något exakt svar kan tyvärr inte ges, men om det finns illustrerat på detaljplanen och kostnaden per medlem blir ganska marginell så är det troligen inte "främmande verksamhet".

Då det gäller gränsdragningen mellan

"Med rätt till grönområde så bestämmer föreningen över hur området ska skötas"

föreningens och markägarens rätt kan denna i vissa fall vara ganska tydligt reglerad i lantmäteriförrättningen. Vanligare är dock att det bara anges att rätt upplåts för grönområde. REV anser då att det är föreningen och inte markägaren som bestämmer hur området ska skötas. Om föreningen till exempel har bestämt att området ska gallras kan man fråga markägaren om hen vill göra detta. Vill markägaren inte göra det så kan föreningen istället göra det. Föreningen har alltså enligt REV:s uppfattning rätt att ta ner träden. Träden är dock markägarens egendom som denne har rätt att ta vara på. Sedan uppstår ju frågan om vem som ska betala att träden kapas upp i lämpliga längder (apteras) och läggs upp så att markägaren kan hämta dessa.

Ett bra sätt att lösa ansvaret och kostnadsfördelningen är att söka enas med markägaren om att föreningen bekostar att träden tas ned, men att markägaren bekostar aptering, uttransport och uppläggning.

Skötselplan för grönområdet

Många kan ha synpunkter på hur grönområden ska skötas och användas. Det är därför att rekommendera att föreningen arbetar fram en långsiktig skötselplan för sina grönområden och att stämman tar beslut om att denna ska följas. På så sätt vet alla medlemmar och markägaren vad som gäller. Skötselplanen är dessutom ett bra underlag då budget för kommande år ska upprättas. ▲

